



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284916

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387798-52.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA, é agravado ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA LUIZ DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento N° 2387798-52.2024.8.26.0000

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA

Agravado: ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA LUIZ DE CARVALHO

Comarca: São Paulo – 6ª Vara Cível do Foro Central

Juiz (a): Fabio Coimbra Junqueira

V O T O N° 55.997

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO – HONORÁRIOS PERICIAIS – ALEGAÇÃO DE ARBITRAMENTO EM VALOR EXCESSIVO – PRETENSÃO DE REDUÇÃO – ADMISSIBILIDADE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Considerando que se pretende avaliar o imóvel penhorado (unidade geradora do débito) pertencente aos executados para viabilizar posterior alienação/praceamento do bem (art. 879, II, do CPC), tem-se que o valor estimado e posteriormente homologado a título de honorários periciais (R\$6.540,00) se mostra excessivo, mormente porque não vinculativo o mínimo previsto na tabela do IBAPE. Atente-se, ainda, que a avaliação do apartamento, em tese, não apresenta maior complexidade ao exame técnico, devendo ser respeitados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, bem como os valores em discussão, as condições das partes e o próprio grau de dificuldade do estudo. Assim, justifica-se a redução do valor arbitrado para R\$4.500,00.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA propôs execução por título extrajudicial frente a **ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA LUIZ DE CARVALHO**.

A d. autoridade de primeira instância, pela decisão proferida à fl. 394 dos autos originários, acolheu a estimativa ofertada pelo perito no valor de R\$ 6.540,00 a título de honorários periciais, para avaliação do imóvel penhorado, determinando seu pagamento por parte do exequente.

Este, por sua vez, interpôs o presente recurso alegando, em síntese, que o valor arbitrado é excessivo considerando que o objeto da perícia é a

avaliação do imóvel gerador do débito, trabalho que não espelha complexidade. Além do mais, invocando o princípio da razoabilidade, postulou a redução da honorária para R\$2.000,00.

Foi concedido o efeito suspensivo postulado (fl. 16/17). O MM. Juiz de primeiro grau apresentou informações às fls. 21/22, sem oferta de contraminuta por parte do agravado (fl. 23).

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe dou parcial provimento nos termos abaixo.

Propôs o agravante execução por título extrajudicial fundada na inadimplência das contribuições condominiais referentes à unidade 803 do condomínio exequente, vencidas a partir de novembro/2019, assim como as vincendas no transcurso da demanda, na forma do artigo 323 do CPC. Foi ordenada a realização de perícia para avaliação do imóvel gerador do débito (fls. 84/85 e 129 dos autos originários), sobre o qual recaiu a penhora a pedido do exequente (fls. 337/339 dos autos originários).

O *expert*, intimado para o mister, apresentou manifestação estimando os honorários definitivos para o trabalho no valor de R\$6.540,00 (seis mil, quinhentos e quarenta reais), correspondentes ao mínimo do regulamento do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), para maio/2022 (fls. 156/164 dos autos originários). Houve impugnação pelo agravante (fls. 354/360 dos autos originários), sendo proferida a decisão agravada na sequência (fls. 394 dos autos originários).

Pois bem, considerando a controvérsia estabelecida nos presentes autos, em que se pretende avaliar o imóvel penhorado (apartamento gerador do débito condominial) para viabilizar posterior alienação/praceamento do bem (art. 879, II, do CPC), tem-se que a quantia estimada e posteriormente homologada pelo MM. Juízo *a quo* a título de honorários periciais (R\$ 6.540,00), sem desmerecer o trabalho que será realizado pelo perito, mostra-se excessiva.

Ora, a despeito da explanação apresentada pelo *expert*, a avaliação

de um imóvel não apresenta maior complexidade do exame técnico, além do fato de que, como sabido, os honorários provisórios devem ser fixados com modicidade, considerando-se a natureza do trabalho, o grau de dificuldade a ser enfrentado, o tempo a ser consumido para a sua execução, os valores em discussão e as condições das partes. Mais, o valor dos honorários do perito não pode inviabilizar o trabalho deste e também não pode onerar demasiadamente a parte, dificultando a produção da prova.

Destarte, a fixação dos honorários provisórios deve atender ao princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, à luz das circunstâncias do caso concreto, valendo ressaltar que a proposta de honorários do IBAPE, embora possa servir de parâmetro para a estimativa, de maneira alguma vincula o magistrado, posto ser meramente sugestiva e não vinculativa.

In casu, embora a honorária pericial tenha sido impugnada genericamente (fls. 354/360 dos autos originários), a estimativa apresentada pelo perito (fls. 156/164 dos autos originários) igualmente não apresentou quaisquer considerações sobre a excepcionalidade e complexidade do trabalho, tampouco justificou o dispêndio equivalente a pouco mais de treze horas para realização do trabalho – R\$490,00 (valor da hora técnica) x 13,35 horas = R\$6.540,00 –, limitando-se a indicar o valor pouco superior ao mínimo previsto na tabela profissional.

É dizer, sem desmerecer o trabalho a ser executado, considerando as circunstâncias da causa – valores envolvidos, condições das partes, tempo de tramitação do processo etc. – e, especialmente, a ausência de complexidade, na execução do trabalho consistente em simples avaliação de imóvel, cabível a redução dos honorários periciais para R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), mais condizente com a avaliação do bem em questão, ressaltando-se, evidentemente, a necessidade de eventual complementação da verba após a ulatimação dos trabalhos, desde que devidamente justificada.

Nesse sentido já se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. FATO DO PRODUTO. PNEUS DE MOTO. FASE PROBATÓRIA. VALOR DOS HONORÁRIOS PERICIAIS. Insurgência recursal voltada à decisão que homologou o valor estimado a título de honorários periciais em R\$6.480,00. Redução cabível, sem desmerecer a atividade do auxiliar de justiça. Ausência de complexidade para realização do trabalho. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2106656-10.2024.8.26.0000; Relator (a): **Rodrigues Torres**; Órgão Julgador:

28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – Fixação de honorários periciais – Valor excessivo – Redução – Admissibilidade – A remuneração deverá ser arbitrada com base na complexidade da perícia, no tempo gasto na elaboração do laudo, na condição econômica das partes e, ainda, no proveito econômico pretendido na ação – Redução para R\$ 3.500,00 – Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2163427-08.2024.8.26.0000; Relator (a): **Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – VERBAS CONDOMINIAIS – PENHORA DE IMÓVEL – PERÍCIA – PEDIDO DE REDUÇÃO DO VALOR – NÃO ACOLHIMENTO I - Pedido de redução do valor do perito para R\$ 1.500,00 - Proposta que não condiz com a realidade e deve ser rechaçada; II – A projeção de 8 horas feita pela perita é coerente, justificável e suficiente para realização da perícia e entrega do laudo; III - Valor dos honorários periciais que não se mostra desarrazoado e encontra respaldo no Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP. (“Art. 5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de R\$ 6.270,00 (seis mil, duzentos e setenta reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º). Valor arbitrado em R\$ 4.320,00 mantido. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2106620-65.2024.8.26.0000; Relator (a): **Maria Lúcia Pizzotti**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2024; Data de Registro: 06/06/2024)

Registra-se, por fim, que o montante proposto pelo agravante – equivalente a um terço daquele homologado – não pode ser acolhido sob pena de se aviltar o trabalho do profissional nomeado, ainda mais considerando que a honorária engloba não só a remuneração em si do *expert*, mas também as despesas indiretas na execução do trabalho, como manutenção de estrutura, material e outras inerentes à sua realização.

Posto isto, dou parcial provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator